DEI VANTAGGI
DI UN ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO
E DEL MODO DI ATTIVARLO

MEMORIA

DELL'AVV. LUIGI RAMERI DI TORTONA

PREMIATO CON MEDAGLIA D'ARGENTO

DALLA SOCIETÀ AGRARIA DI LOMBARDIA

in occasione del Congresso tenutosi in Pavia
dal 1° all'11 Settembre 1864.

VOGHERA
DAI TIPI DI GIUSEPPE GATTI
1864.

PARTE PRIMA

DEI VANTAGGI DI UN ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO.

§ 1.

Lo scopo di un istituto di credito fondiario è quello di rendere più facile il prestito di denaro a favore dei possessori di beni stabili, i quali si obbligano con ipoteca alla restituzione delle somme capitali e al pagamento degli interessi.

Molti di questi prestiti si fanno ordinariamente senza bisogno di alcun particolare istituto. Ma se si osserva che talvolta vi sono molti disposti a prestare i loro capitali e molti disposti a prenderli in prestito, ma che pure costoro non conoscendo le loro rispettive disposizioni non possono fare il contratto che converrebbe ad entrambe le parti; se si osserva che talvolta si fanno vendite rovinose perchè non si sa trovare quel tale che accorderebbe pur volentieri il prestito di cui si ha bisogno; se si osserva che molte vendite forzate succedono perchè non si ebbe opportunità di indirizzare una domanda di prestito ad alcuno di coloro stessi che poi concorrono all'incanto; se si osserva che il semplice capitalista molte volte diventa proprietario di beni stabili perchè viene allettato dal basso prezzo, mentre sarebbe stato ben contento di imprestare con ipoteca sugli stessi stabili, con vantaggio di lui che avrebbe continuato nelle sue solite occupazioni, e con vantaggio dei proprietarii che avrebbero continuato a curare le loro proprietà; se si osserva che qualche volta avviene pure il caso contrario, che cioè gli stabili si vendono a prezzi esagerati, perchè il capitalista non trova per il suo denaro

un altro buon impiego, mentre in realtà non mancherebbe chi desidererebbe questo denaro e potrebbe darvi sicuro e profittevole collocamento; apparirà ben chiaro, che un istituto, il quale raccogliesse le somme di denaro da chiunque le abbia disponibili e le imprestasse a chiunque offra la debita guarentigia ipotecaria, toglierebbe una gran parte degli inconvenienti sopranotati, e permettendo che molta gente continui nelle sue solite occupazioni, e mantenendo così una più costante ed efficace divisione di lavoro fra capitalisti e proprietarii, provvederebbe meglio, e alla formazione e accumulazione dei capitali, e al miglioramento della proprietà fondiaria.

A questo punto si è mosso il dubbio, che la facilità di ottenere dei prestiti non favorisca punto la distribuzione delle occupazioni, secondo le diverse attitudini dei capitalisti e dei proprietarii, ma invece impedisca il pronto passaggio dei fondi dal proprietario inetto, o inoperoso, o povero, a colui che sarebbe meglio in grado di renderli produttivi. Noi risponderemo, che, o il prestito salva realmente il povero proprietario dalla rovina, e allora ciò significherà che coll'aiuto del prestito il proprietario stesso ha saputo diventare tanto abile da pagare gli interessi, restituire il capitale, e ritenere la sua proprietà; oppure il prestito non lo salva, e allora il passaggio de' suoi beni stabili in mani più fortunate avrà luogo egualmente, col solo danno di un po' di ritardo, ma col vantaggio di lasciare all' antico proprietario un termine sufficiente per provvedere al suo avvenire. E vi ha di più, che la facilità di ottenere un prestito può dare all' uomo abile e intraprendente il mezzo di acquistare un'altra proprietà stabile, togliendola appunto dalle mani meno esperte e meno attive. Altri ha mostrato timore, che la facilità di ottenere dei prestiti non metta il proprietario nella tentazione di fare spese inutili. Se ciò succedesse, il proprietario che per le sue avventate speculazioni andrebbe in rovina

perderebbe i suoi beni stabili, e così favorirebbe quello spostamento della proprietà fondiaria, che testè pareva impedito dallo stesso motivo della facilità dei prestiti. Avvertiamo piuttosto che tutti i mezzi i quali valgono a rendere più ampia la sfera d'azione di ogni uomo presentano sempre il pericolo che se ne faccia cattivo uso, e così è certo che se non si facessero prestiti di sorta non ci sarebbero debitori disperati, come se non ci fosse vino nè liquori nessuno si ubbriacherebbe, come se non ci fosse libertà nessuno ne potrebbe abusare; ma è pure vero che, moltiplicando i mezzi di cui l'uomo può servirsi per la sua felicità, si ottiene in ultimo risultato che i vantaggi superino di gran lunga i danni.

§ 2.

Un istituto di credito fondiario, quale noi lo immaginiamo, che cioè operi siccome una grande Agenzia intermedia tra i capitalisti e i proprietarii, giova eziandio perchè esonera gli uni e gli altri da molte cure e da molti perditempi. Al solito chi ha del denaro disponibile non si occupa soltanto a far prestiti, ma ha qualche professione o mestiere che gli dà ben altre occupazioni, quindi avviene, che egli talvolta per poca attitudine in questa specie di faccende, o non impiega il suo denaro, o lo impiega male. Parimenti chi vuole danari in prestito, e non si è mai occupato molto a negoziare imprestiti, può per gli stessi motivi di imperizia fare un cattivo contratto. Invece un istituto di credito fondiario, che si occupa solo di prendere denari e di impiegarli in prestiti ipotecarii, che ha agenti sempre applicati a questa sola faccenda, i quali lo compiono colla massima abilità, può rendere sicuri tutti quelli che gli portano denaro da impiegare, che il loro denaro sarà impiegato senza pericolo di perdite; e inoltre può liberarli da ogni fastidiosa incom-

benza e supplire alla loro imperizia, semplificando il modo d'imprestito, e cioè offrendo in cambio del loro danaro un contratto già bello e formato e che tutti sanno quale valore abbia, quali guarantigie presenti, e quale interesse renda, come appunto succede quando l'istituto fondiario, per raccogliere il denaro dei mutuanti offre loro in cambio le sue obbligazioni sotto forma di particolari cartelle, che hanno un valore così notorio e rendono un interesse così determinato e sicuro che nessuno può temere di venir ingannato. D'altra parte questa banca di credito fondiario esonera pure ogni mutuatario dalla cura di inutili ricerche, lo libera dal fastidio di difficili trattative e dal pericolo di un rovinoso contratto, e supplisce eziandio alla di lui imperizia, perchè essa vorrà solo accertarsi che il mutuatario presti la voluta guarentigia ipotecaria, e quindi essa concederà ad ognuno il prestito per mezzo della stipulazione di un atto che avrà un valore giuridico reso noto a tutti, e che obbligherà ad un interesse egualmente notorio, e senza nessuna complicazione di clausule; in cambio di questa obbligazione del mutuatario la banca gli farà il prestito in denaro, oppure gli darà le di lei proprie obbligazioni che sono più facilmente ricevute da tutti i capitalisti. Le stesse operazioni secondarie avranno le loro norme precise e notorie per comodo di tutti.

Questi vantaggi non sono di poco rilievo, perchè tutti sanno quanto la varietà e la moltiplicità delle faccende rechi pregiudizio alla diligenza e all'attività degli individui, e quanta causa di svogliatezza siano le inquietudini provenienti dal difficile corso dei propri affari.

§ 3.

Per ben comprendere tutta l'importanza delle cartelle od obbligazioni fondiarie che sarebbero emesse dall'istituto di cui discorriamo, giova ancora riflettere che nei mutui

ordinarii, ancorchè garantiti con ipoteca, il creditore non è mai sicuro di potere percepire i suoi interessi, e farsi a tempo debito restituire il suo capitale, senza il cruccio di sostenere dei ritardi, delle liti, e forse anche delle perdite. Al contrario chi compera le cartelle è sicuro di percepire il suo interesse, è sicuro che i possessori delle cartelle riceveranno presto o tardi il rimborso del capitale, perchè la banca fondiaria non può fallire, avendo essa un grande capitale proprio, facendo i contratti di mutuo con tutta oculatezza per mezzo di agenti esperti, e facendo sempre valere senza riguardi o tolleranza i mezzi più speditivi di procedura contro i debitori morosi. Ciò a taluni pare un danno per i debitori, ma invece è un vantaggio anche per essi, perchè quando il creditore ha maggior sicurezza presta più facilmente e ad interesse più moderato, mentre che quando ha poca sicurezza, o non presta, o vuol guadagnare di più sugli interessi. Ora se la banca è sicura di farsi pagare dai debitori, i detentori delle cartelle saranno sicuri di farsi pagare dalla banca, e ciò avrà per effetto di indurre a comperare coteste cartelle molti di coloro, che abborriscono dal prestare ai privati per la poca sicurezza che tranquillità che ha il creditore di un privato. Di più i detentori delle cartelle fondiarie essendo sicuri di poter ritirare quando vogliono il loro capitale, mediante la rivendita delle cartelle medesime che tutti accettano volentieri, molti saranno coloro che oramai preferiranno questo modo di impiegare il loro denaro in prestiti ipotecari, mentre prima rifuggivano da questa specie d'impiego da cui non potevano ritirare il loro capitale se non ad una determinata e lontana scadenza. Anzi l'impiego del denaro in queste cartelle sarà preferito all'acquisto di ogni altro titolo al portatore, perchè le dette cartelle non dovendo rappresentare mai altro che la somma dei mutui ipotecarii fatti dalla banca, saranno in numero limitato e avranno un valore sempre poco diverso dal valor nominale, e inoltre

perchè tali cartelle munite della guarentigia ipotecaria non potranno mai soffrire molto l'influenza delle peripezie politiche e nemmeno quella delle peripezie economiche del paese.

§ 4.

Un pregio tutto proprio di un istituto di credito fondiario è quello che si riferisce al rimborso per ammortizzazione che il debitore può adottare. -- Senza dubbio una delle cause, che talvolta deprimono il valore dei beni stabili, è l'impotenza in cui si trova il proprietario di pagare tutta in una volta una grossa somma di denaro: non potendo trovarla in prestito, egli è costretto a vendere a qualunque costo o a lasciarsi subastare il suo fondo. Ciò non gli può succedere con un istituto di credito, che invece di pretendere a termine fisso l'intera somma si accontenta di una quota annua di capitale che a poco a poco estingue il debito.

Il vantaggio dell'ammortizzazione consiste pure in ciò che questo modò di restituzione conformandosi all'indole dei graduati e lenti guadagni, che il proprietario di beni stabili può fare migliorando e curando diligentemente le sue proprietà, egli resta continuamente obbligato e stimolato ad usare quelle cure e quelle diligenze che lo possono mantenere in grado di pagare gli interessi e restituire una piccola quota di capitale; tanto più che quando egli giungesse a fare guadagni maggiori, sarebbe sempre in libertà di estinguere ad un tratto una maggior parte o anche tutto il suo residuo debito.

PARTE SECONDA

DEL MODO DI ATTIVARE UN ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO.

§ 1.

Un'opinione assai autorevole fu emessa circa la convenienza di trasformare le casse di risparmio in istituti di credito fondiario. Queste casse già agiscono come casse fondiarie dal momento che fanno prestiti ai proprietarii di beni stabili; e questa maniera di prestiti è ben conforme all'indole di tali casse, poichè costituisce l'impiego più sicuro che si possa dare alle somme che le persone econome e previdenti portano alle casse stesse. Ma la cassa di risparmio raccoglie solo quelle piccole somme, che si vogliono accumulare coi successivi depositi e cogli interessi composti, per giungere a formare capitali di mediocre entità che poi vengono ritirati dai rispettivi depositanti. Quando invece taluno ha una somma di qualche rilievo non la vuole mettere in una cassa dove stia ingrossando; ma vuole impiegarla in modo che gli procuri il reddito di cui abbisogna per le sue spese ordinarie; e la banca, che vuole raccogliere questa specie di capitali, deve offrire a coloro che ne possono disporre un discreto annuo interesse, non già il benefizio della conservazione del capitale coll'accumulazione degli interessi composti. Inoltre la cassa di risparmio per godere la fiducia dei depositanti deve essere pronta a restituire le somme che le sono state affidate; e perciò essa si trova nell'impossibilità di imprestare queste somme per un tempo troppo lungo, si trova nell'impossibilità di permettere la

restituzione per via di lenta ammortizzazione. Onde eliminare queste difficoltà fu consigliato di rendere pagabili al portatore i libretti emessi dalla cassa di risparmio, e si potrebbe ben anco proporre di rendere pagabili alla loro scadenza gli interessi delle somme depositate, se il portatore del libretto desidera di ricevere gli interessi, invece di aspettare che si accumulino colla somma principale, ma nemmeno queste due disposizioni bastano per dare alla cassa la facoltà di fare imprestiti a lungo termine, e d'altra parte tali disposizioni tolgono molto di quella semplicità e di quella sicurezza che l'amministrazione di una cassa di risparmio può e deve presentare. Se i libretti sono al portatore si richiedono maggiori guarentigie acciocchè non nasca timore di falsificazione di libretti, acciocchè non si creda al pericolo che la quantità dei libretti in circolazione non corrisponda precisamente alle somme depositate nella cassa. La contabilità si complica, se la cassa paga gli interessi per alcuni libretti, e per altri li ritiene, e si complica ancora più, se se per lo stesso libretto qualche volta paga gli interessi, e qualche volta li ritiene. E con tutto ciò resterà ancora difficile, che la cassa di risparmio così ordinata raccolga tutti i capitali disponibili come farebbe un vero istituto di credito; di fatto la cassa di risparmio può raccogliere le piccole somme coll'allettamento di un tenue interesse, perchè offre loro il vantaggio della sicurezza e dell'accumulazione; ma coll'offerta dello stesso interesse non potrebbe certamente raccogliere quelle somme di maggiore entità alle quali sono aperti molti proficui impieghi. Che se si volesse adottare una diversa misura di interesse secondo i casi, le difficoltà amministrative e contabili crescerebbero ancora; e se si volesse offrire un elevato interesse anche alle piccole somme di risparmio, si renderebbe meno sicura la loro condizione, perchè la cassa dovrebbe impiegare queste somme ad alto interesse, e gli impieghi sicuri ad alto interesse non si tro-

vano così facilmente come gli impieghi a basso interesse, e perciò si renderebbero più gravi i pericoli di qualche sbaglio e di qualche negligenza nell'amministrazione della cassa. Per lo più gli amministratori di una cassa di risparmio non hanno interesse personale nell'andamento dell'amministrazione, e per conseguenza possono prestare un servizio diligente ed utile solo quando l'amministrazione è molto semplice, poichè solo in questo caso si terrebbero colpevoli di non aver curato abbastanza gli affari della cassa. V'ha di più, che se l'amministrazione delle casse di risparmio divenisse tanto complicata, sì fatta circostanza sarebbe di ostacolo all'impianto di questi utilissimi stabilimenti in quelle città dove ancora mancano; e se pure queste maggiori complicazioni si adottassero solo per le casse già avviate nelle città principali, resterebbe sempre il pericolo di perdere gli amministratori disinteressati ed esperti, ma per ciò occupati in molti altri uffici, e di avere invece dei faccendieri e degli intriganti capaci di trarre a rovina tali stabilimenti. In ogni caso colla complicazione amministrativa si renderebbe necessario un maggior numero di uffiziali stipendiati e si dovrebbe sostenere qualche altra spesa di più, e questa è pure una circostanza che non potrebbe giovare all'impianto, e all'andamento delle casse.

Ritenendo pertanto che le casse di risparmio colle piccole somme che raccolgono secondo la loro propria natura possono anch'esse agire come banche fondiarie, crediamo poi che non possano essere trasformate in compluti istituti di credito fondiario senza andare incontro a gravi inconvenienti. Anzi soggiungeremo che conservando alle casse di risparmio la loro più semplice costituzione, si ottiene con maggior facilità la loro fondazione nei paesi che ancora ne mancano e il loro prosperamento da per tutto, e che con ciò, oltre agli altri vantaggi provenienti dalle casse di risparmio, si avrebbe da per tutto un primo embrione di instituto

di credito fondiario e anche un mezzo di promuovere l'attuazione di una vera banca fondiaria. A nostro avviso gli uomini più autorevoli del paese dovrebbero raccomandare la instituzione di semplici casse di risparmio se non in tutti i Comuni, almeno in tutte le Città che ne sono ancora prive; dovrebbero raccomandare quegli Statuti più semplici che alle casse di risparmio non attribuiscono troppi uffici, che non esigono un capitale di fondazione maggiore di quanto è necessario per le spese ordinarie di amministrazione e per una piccola riserva sufficiente a rispondere alle impreviste domande di rimborso, e dovrebbero raccomandare che i capitali raccolti nella cassa di risparmio siano impiegati in prestiti ipotecari e in compera di obbligazioni delle banche fondiarie che si stabilissero nello Stato. Quando poi si ha già una cassa di risparmio, che, come quella di Milano, si è acquistata la più illimitata fiducia, e che per i suoi particolari ordinamenti può stabilire delle casse figliali nelle città vicine, il suggerimento più meritevole di raccomandazione è quello di profittare di una instituzione che ha già dato così belle prove della sua utilità e di moltiplicare queste casse figliali dovunque se ne presenti la convenienza; ma non già di far subire a queste instituzioni veruna pericolosa alterazione.

§ 2.

La fondazione di un vero istituto di credito fondiario per tutto il Regno d'Italia fu proposto addì 9 giugno 1862 mediante una convenzione passata tra il Governo ed alcuni capitalisti italiani e francesi, e mediante un apposito schema di legge presentato alla Camera dei Deputati. Dopo varie peripezie tale proposta fu poco tempo fa ritirata -- Fu essa ritirata perchè i pretesi vantaggi di un istituto di credito fondiario sono illusorii? -- Oppure fu ritirata perchè

il modo di organizzazione del credito fondiario che si voleva adottare non parve il più conveniente? -- Oppure fu ritirata, perchè i capitalisti promotori di tale istituto volevano con condizioni troppo vantaggiose per loro e troppo onerose per lo Stato e per i privati, assorbire gran parte del beneficio che tale istituto avrebbe potuto procurare? -- Le considerazioni che abbiamo già esposte circa i pregi di questa maniera di istituti ci dispensano dal dimostrare che la proposta non fu ritirata nè per il primo motivo, nè per il secondo. Il vero motivo per cui quella proposta fu ritirata è quella che abbiamo in terzo luogo indicato; così che enumerando le condizioni gravose che la società dei capitalisti fondatori dell'istituto di credito fondiario voleva imporre, e investigando se senza queste condizioni sia pure possibile di ottenere la costituzione di una simile società, noi verremo a risolvere il proposto problema.

Certamente la soluzione di questo problema si può presentare in altro modo, ma ci sembra di dare un indirizzo più pratico alle nostre considerazioni, partendo da un fatto notorio, che sebbene sia rimasto nei limiti di un tentativo, pure valse a far meglio apprezzare i veri pregi di un istituto di credito fondiario, a fronte degli oneri e delle condizioni che lo potevano rendere illusorio.

Le ragioni per cui il proposto istituto fu seriamente avversato si riducono alle seguenti: 1 quella società di capitalisti non voleva obbligarsi a fare prestiti in denaro, e solo obbligavasi a dare ai mutuatarii le sue obbligazioni fondiarie fruttanti interesse, lasciando ai mutuatarii stessi la cura di vendere le dette obbligazioni a qualche altro capitalista o di farsele scontare dalla società che le emetteva e che restava in libertà di far perdere ai mutuatarii quel tanto per cento che le sembrasse conveniente; 2' la società voleva avere la facoltà di emettere obbligazioni fondiarie al portatore senza che questa facoltà potesse per venticinque anni

essere concessa ad alcun altro istituto; 3° la detta società voleva dai mutuatarii oltre all'interesse e alla quota di ammortamento un diritto di commissione o di amministrazione variabile da lire 0, 40 a lire 0, 60 per cento, che parve eccessivo; 4° voleva in fine dal Governo un prestito gratuito di dieci milioni di lire. Si potrebbe ancora aggiungere, che cotesta società voleva avere il privilegio di un'esecuzione prontissima sui beni a suo favore ipotecati, qualora i suoi debitori mancassero ai debiti pagamenti, e voleva fare prestiti soltanto sulla metà del valore dei beni stessi. Ma circa all'esecuzione pronta e rigorosa non vi sarebbe altro da osservare tranne che non deve essere accordata esclusivamente ad una sola società; circa alla facoltà di far prestiti sulla metà del valore dei fondi ipotecati piuttosto che sui due terzi del valore, ci pare che tale condizione sia non tanto di aggravio ai mutuatarii, quanto di ostacolo allo sviluppo della instituzione, e ciò senza veruna necessità, poichè la restituzione della somma imprestata facendosi per via di ammortamento, tale restituzione incomincia fino dal primo anno, ed è ben difficile che il valore di un fondo scenda a meno di due terzi prima che la restituzione parziale del capitale metta la banca al coperto da ogni pericolo di perdita. Quanto alle altre pretese di quella società bancaria, esse sono davvero eccessive e inaccettabili, sopratutto perchè costituiscono inutili o dannose eccezioni a quel regime di libertà industriale, che solo può mettere in armonia tutti gli interessi, a cui si vuole provvedere coll'istituto di credito fondiario.

Si rifletta un momento a quali assurde conseguenze si giunge allorchè si vuol derogare alla legge comune della libertà: da una parte si stabilisce che la banca esiga il solo interesse del 5 per cento, quando per avventura facesse prestiti in denaro, e poi bisogna ammettere che essa faccia i prestiti con cartelle il cui valore nominale sarà di cento, mentre il valore reale ne può essere assai minore; si sta-

bilisce che quando il prestito si effettua in cartelle fondiarie la banca esiga dal mutuatario il solo interesse che la banca stessa paga sulle cartelle, e poi bisogna ammettere che la banca possa scontare queste cartelle dando in denaro una somma molto minore di quella per cui il mutuatario si è obbligato, cosicchè il mutuatario pagherà poi realmente degli interessi molto maggiori di quelli che pagherà la banca la quale venderà a prezzo più vantaggioso le stesse sue cartelle. -- Non sono davvero illusorie, e diremmo quasi derisorie, simili disposizioni che a tutta prima paiono tanto favorevoli a chi desidera il prestito, e che poi si riducono a nulla? Non si avrebbe avuto maggiore semplicità e sincerità se si fosse accordato alla banca il diritto di prestare il denaro a qualunque interesse, giacchè a questo si doveva giungere egualmente per mal dissimulate complicazioni? Non sarebbe stato più semplice e speditivo il disporre, che il mutuatario potrà essere obbligato a pagare un interesse diverso da quello portato dalle cartelle, poichè allo stesso risultato si giunge e si vuol giungere egualmente?

Non solo ciò sarebbe stato più semplice e più sincero, ma avrebbe fatto rientrare la banca nel regime della libertà, almeno per questa parte; poichè, secondo la legge comune, ognuno dovrebbe essere libero di prestare denaro a quell'interesse che più gli conviene, e ognuno dovrebbe essere libero di prendere il denaro ad un interesse, per imprestarlo ad un interesse diverso.

Non diciamo già che la misura dell'interesse a cui la banca vuol fare il prestito possa essere diverso ad ogni particolare contratto, che allora si ricadrebbe negli impicci delle ordinarie contrattazioni tra privati; diciamo bensì che la banca dovrebbe avere la facoltà di fissare il saggio d'interesse che ella desidera, e di cambiarlo anche ogni mese, e ogni settimana, dandone previo avviso al pubblico. E vorremmo pure lasciare intera facoltà alla banca di dare de-

naro o cartelle a chi desidera il prestito, poichè lo stesso suo tornaconto le imporrà di dare piuttosto denaro che cartelle, mentre essa è meglio in grado di vendere le dette cartelle, e le può vendere più vantaggiosamente di colui che ha urgente bisogno di denaro: a questo stesso risultato si arriva quando la banca dà al mutuatario le cartelle e poi gliele sconta, ma questa doppia operazione rappresenta un inutile lavoro per la banca, e per i mutuatarii rappresenta una condizione così dura e disgustosa, che si distorrebbe dal ricorrere alla banca fuori dei casi di estrema necessità. Vorremmo pure lasciare alla banca piena libertà di fissare i suoi diritti di commissione e le quote di ammortizzazione. Nessun pericolo può derivare da questa libertà, perchè, quando apertamente e sinceramente si domanda un interesse anche elevatissimo, ognuno può regolarsi per contrarre o non contrarre il prestito. Il tornaconto però della banca sarà di fare molti prestiti per fare molti guadagni.

Intanto con questa maggior libertà, e dando pure alla banca il diritto di ottenere con pronta procedura i pagamenti stipulati, noi crediamo che la facoltà di emettere cartelle per una somma eguale ai prestiti fatti basterebbe a far sorgere una società di grandi capitalisti, che fonderebbe la desiderata banca. Ma a tal uopo fa di bisogno, che la concorrenza dei capitalisti venga eccitata nel modo più efficace, quale è quello di determinare preventivamente per legge tutte le facoltà che si accordano e tutti gli obblighi che si impongono per la fondazione di un istituto di credito fondiario, e di ammettere poi qualsiasi società, purchè soddisfaccia a tali condizioni, e senza che la sua ammissione possa dipendere dall'arbitrio di alcuno, attribuendo però al Consiglio di Stato l'ufficio di Tribunale per giudicare dell'ammissibilità.

Tutti hanno potuto osservare, che anche senza alcuna legge in proposito, quando il Governo sta per conchiudere

una convenzione con una società di capitalisti, se ne presenta subito un'altra che offre condizioni migliori; e forse molti sanno che, oltre alle proposte rese di pubblica ragione, molte altre se ne sono fatte, che non giunsero a notizia del pubblico, perchè i rispettivi proponenti non vollero lottare in un campo in cui non potevano invocare l'appoggio della legge. Data invece una legge, e sapendosi che nessuno può sperare condizioni più favorevoli di quelle che la legge stabilisce, e che, adempiute le prescritte condizioni, nessuna proposta può essere ad arbitrio respinta, allora si otterranno i benefici effetti di una concorrenza resa veramente libera e sicura.

Questo solo basterà per poter ridurre a più stretti limiti quello stesso privilegio che si crede necessario a far sorgere la banca fondiaria; vale a dire che la facoltà di emettere cartelle al portatore invece di renderla esclusiva per venticinque anni a favore della prima banca, basterà renderla esclusiva per uno o due anni, tempo sufficiente ad attribuire alla prima banca il vantaggio di farsi conoscere dal pubblico, di far conoscere i suoi titoli e di avviarsi una clientela che difficilmente le potrà essere stornata dalle nuove banche che in seguito si stabilissero. Del resto la facoltà di emettere cartelle resterà sempre necessariamente più o meno privilegiata, poichè si accorderà soltanto a quelle società che colla grandezza del loro proprio capitale presentano la voluta guarentigia per la sicurezza di tutti gli interessati, ben inteso però che anche la grandezza del capitale dovrà essere per tutti i concorrenti in pari modo prestabilita.

I risultati ottenuti da simili instituzioni là dove furono munite di molti privilegi non sono gran fatto incoraggianti, e perciò appunto noi crediamo di avere doppia ragione di sperar bene dando a queste istituzioni molta libertà e pochi privilegi. Ma se finora sono mancati i benefizi che il pubblico aspettava da tali istituti, bisogna pure riconoscere

che ciò dipende da che i loro fautori fecero grandi promesse in favore dell'agricoltura, mentre cotesti istituti prestano non solo ai proprietarii di beni rurali, ma anche ai proprietarii e ai costruttori di case, e sopratutto ai proprietarii e ai costruttori in quelle città principali in cui si trovano le sedi della banca. Nessuno si è finora occupato di distinguere il credito fondiario per le campagne e il credito fondiario per le città; ma se si adottasse questa distinzione, e se al credito ipotecario sui fondi rustici si accordasse qualche maggior favore, come sarebbe qualche anno di più di esclusiva facoltà di emettere cartelle, probabilmente si otterrebbe lo scopo.

§ 3.

Stringendo in breve il sin quì detto concludiamo, che i benefizi di un istituto di credito fondiario sono innegabili; che le casse di risparmio possono entro certi limiti servire come banche fondiarie, senza però far loro subire veruna trasformazione e solo procurando di moltiplicarle; che il miglior mezzo di attivare un istituto di credito è quello di fissarne preventivamente le condizioni per legge, cosicchè la fondazione di tali istituti dipenda interamente dalla libera concorrenza dei capitalisti, e non più dal beneplacito del Governo e del Parlamento.

Altri dirà che le condizioni politiche ed economiche del nostro paese possono da un momento all'altro variare in modo da porre il Governo e il Parlamento in grado di esigere assai migliori patti da chi volesse fondare un istituto di credito; ma trattandosi di credito fondiario bisogna ammettere, che tale riflessione non ha gran valore, perciè la base di questo credito è l'ipoteca, e l'ipoteca presenta una sicurezza su cui le condizioni qualsiansi del paese non possono avere grave influenza. D'altronde poichè il Governo e il Parlamento si sono mostrati disposti ad accordare per venti-